

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-46329-LOC-1/2021

Заводни број 4-02-350-1/2021-159

Датум: 06.01.2022. године

СА

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећег пословног објекта - магацин са канцеларијским делом, на кп број 11163/1 КО Горњи Милановац, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“ Бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/2013, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС и 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), чл. 6-14 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гл.РС“ бр.115/2020), а у складу са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013 и 17/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију постојећег пословног објекта – магацин са канцеларијским делом

на кп број 11163/1 КО Горњи Милановац

Плански основ: План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013 и 17/2017).

Намена земљишта: радна зона.

Подаци о катастарској парцели: Катастарска парцела број 11163/1 КО Горњи Милановац, површине 1.53,68 ха, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, према начину коришћења земљишта – 1666м² земљиште под објектом (остале зграде, објекат има употребну дозволу), 8803м² остало вештачки створено неплодно земљиште, 2476м² њива 2.класе и 2423м² ливада 5.класе.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи Пословне зграде (за административне и управне сврхе), категорије В, класификациони број 125012 (25%) и Затворена складишта, категорије Б, класификациони број 125221 (75%).

Правила уређења и грађења према Идејном решењу: Објекат се састоји из магацинског и канцеларијског дела. Реконструкција се односи на канцеларијски простор који је спратности П+1.

Укупна БРПТ објекта: 1933,49м²

Укупна НЕТО површина објекта: 1790,43м²

Бруто површина приземља: 1652,76м².

Габарит објекта: 65,89 x 25,09м.

Укупна нето површина објекта (ново, после реконструкције): 1812,37м².

Новостворена нето површина у објекту: 21,94м².

Правила уређења и грађења према планском акту:

Претежна намена : радна зона, средња предузећа

Пратеће намене: услужне делатности, комуналне делатности, јавне намене (објекти образовања -средње стручне школе, више школе, саобраћајни објекти, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре), мала предузећа. Ово су уједно и намене у које могу да се трансформишу постојећи комплекси.

За постојеће намене потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче.

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења.

Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.

Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

Величина парцеле:

Минимална површина новоформиране парцеле је 20,0 ари.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 24,0м;

Основни тип изградње:

Слободностојећи објекти. На парцели може бити више објеката основне и/или пратеће намене.

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија се задржава постојећа.

Удаљење објеката (новоизграђених објеката или доградњи) од границе суседних парцела са наменом становања је минимум 8,0 м са заштитним зеленим појасом, а са осталим наменама $\frac{1}{2}$ висине објекта ако је задовољен противпожарни услов.

Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Индекси на нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 60%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 80%.

Висинска регулација

Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице. Висина објекта је:

- мах 15,0m (до коте венца).
- мах 20,0m (до коте слемена).

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене. Објекти треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

Смештај возила (теретних и путничких) на сопственој парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност на начин утврђен Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/2011)

При парцелацији по дубини **приступни пут** за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0 м с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12,0м;

Уређење и организација на парцели према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%. Парцеле се ограђују.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова имаоца јавних овлашћења.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску мрежу,
- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада,
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине,
- обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом,
- обезбеђење заштитног појаса уз водотокове, минималне ширине 10,0м, у коме није дозвољена градња.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Основни **услови заштите животне средине** остварују се применом правила и мера заштите, уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима и прикључењем на насељску инфраструктуру као и уређењем јавних и саобраћајних површина на локацији. Обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине,

Основни **безбедносни услови** везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова заштите од ратних разарања који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

Посебни услови

При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе и одговарајуће документације са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде), по потреби ради се **План детаљне регулације**.

Услови за пројектовање:

-Пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара, издатим од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 09/32 број 217-20733/21 од 04.01.2022.год.

Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2(две) године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавезе инвеститора

Инвеститор је дужан да поднесе захтев за издавање **решења о одобрењу за извођење радова** у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“Бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/2013, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС и 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) доказ о уплаћеним административним таксама за подношење захтева и доношење решења и доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135.

Саставни део ових локацијских услова:

-копија плана катастарске парцеле,

-Услови у погледу мера заштите од пожара, издатим од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 09/32 број 217-20733/21 од 04.01.2022.год.

-Идејно решење, број техничке документације 059 2 0 0821, Г.Милановац, децембар 2021.год., које је израдио [REDACTED]

Поука о правном средству:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Доставити: Инвеститору,

Имаоцима јавних овлашћења,

и Архиви

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,
КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Зоран Дрињаковић